

## **Abstrakt finálního díla**

### **Abstrakt**

Tato bakalářská práce se zaměřuje na problematiku provádění oprav a technického zhodnocení na najatém majetku. Na základě teoretických východisek, uvedených v první části práce, je zaměřena na řešení situace po provedení stavebních úprav na najatých nebytových prostorách. Zabývá se možnými variantami splácení těchto úprav.

### **Abstract**

This bachelor's thesis is focusing on the problems of repairs and technical improvements of leased assets. On the basis of theoretic ways in the first part is focused on resolve the situation after making alterations of leased commercial premises. It deals with possible variants of repaying this alterations.

### **Klíčová slova**

Nebytové prostory, opravy, technické zhodnocení, stavební úpravy, nájem, nájemní smlouva, wellness centrum

### **Key words**

Commercial premises, repairs, technical improvements, alterations, lease, lease contract, wellness centrum

**Bibliografická citace**

MANZOOR, R. Provádění oprav a TZH na najatém majetku. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2010. 52 s. Vedoucí bakalářské práce Ing. Pavel Svirák, Dr.

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 31. května 2010

-----

Tímto bych chtěl poděkovat panu prof. Ing. Pavlu Svirákovi, Dr., vedoucímu bakalářské práce, za čas, který mi věnoval, za jeho cenné rady a připomínky, které mi dopomohly k vytvoření této bakalářské práce.

# Obsah

<b>ÚVOD.....</b>	<b>10</b>
1.1 VYMEZENÍ PROBLÉMU .....	11
1.2 CÍLE BAKALÁŘSKÉ PRÁCE .....	11
<b>2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE .....</b>	<b>12</b>
2.1 ZÁKLADNÍ POJMY .....	12
2.1.1 Nájem.....	12
2.1.2 Nebytové prostory .....	12
2.2 ÚČASTNÍCI NÁJEMNÍ SMLOUVY .....	13
2.2.1 Pronajímatel .....	13
2.2.2 Nájemce .....	13
2.3 NÁJEMNÍ SMLOUVA.....	14
2.4 NÁLEŽITOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY .....	15
2.4.1 Předmět nájmu.....	16
2.4.2 Označení smluvních stran.....	16
2.4.3 Účel nájmu.....	16
2.4.4 Doba trvání nájmu.....	17
2.4.5 Platba nájemného .....	17
2.4.6 Skončení nájmu .....	18
2.5 PRÁVA A POVINNOSTI ÚČASTNÍKŮ NÁJEMNÍ SMLOUVY .....	19
2.5.1 Povinnosti pronajímatele .....	19
2.5.2 Práva pronajímatele .....	20
2.5.3 Povinnosti nájemce .....	21
2.5.4 Práva nájemce .....	22
2.6 ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR.....	23
2.6.1 Fyzické osoby.....	23
2.6.2 Právnícké osoby.....	24
2.6.3 DPH .....	25
2.7 ROZLIŠENÍ PROVEDENÝCH ÚPRAV NA MAJETKU .....	26
2.7.1 Technické zhodnocení .....	26
2.7.2 Opravy .....	27
2.7.3 Udržování.....	28
2.7.4 Nepeněžní plnění.....	28
<b>3 PROVEDENÍ ÚPRAV NA NAJATÉM MAJETKU .....</b>	<b>30</b>
3.1 VYBUDOVÁNÍ WELNESS CENTRA.....	30
3.1.1 Provedení stavebních úprav.....	31
3.1.2 Rozlišení úprav .....	38
<b>4 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ, PŘÍNOS NÁVRHŮ ŘEŠENÍ.....</b>	<b>44</b>
4.1 VYFAKTUROVÁNÍ NÁKLADŮ NÁJEMCI.....	44
4.2 KOMPENZACE OPRAV .....	46
<b>5 ZÁVĚR .....</b>	<b>50</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>51</b>

<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>52</b>
----------------------------	-----------

## Úvod

V dnešní době je běžné provádět na najatém majetku různé stavební úpravy. Nemusí se ale vždy jednat jen o malé bezvýznamné zásahy. V praxi se často stává, že si společnost pronajme nemovitost za účelem provádění své podnikatelské činnosti. V těchto případech je většinou nutné daný objekt upravit, aby mohl plně sloužit svému účelu. Jedná se často o velké částky, a proto je nutné věnovat pozornost tomu, jaký budou mít tyto úpravy vliv na problematiku zdanění a to jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele.

Tyto zásadní úpravy se nejčastěji týkají právě nebytových prostor. Společnost, která tyto úpravy provádí, by si měla nejprve důkladně promyslet veškeré možné následky, které po provedení těchto úprav mohou nastat. Dále by měla zvážit veškeré možné varianty, které mohou nastat při splácení daných úprav. Poslední, ale zásadní věcí, je uvedení všech skutečností v nájemní smlouvě, aby se předešlo případným následným sporům mezi nájemcem a pronajímatelem.

Tématem této bakalářské práce je provádění stavebních úprav na najatých nebytových prostorách společností, jež má v úmyslu vybudovat v těchto prostorách nové wellness centrum a následné řešení finančního vyrovnání mezi nájemcem a pronajímatelem.

Práce obsahuje v první části veškeré teoretické poznatky a informace, které je nutné znát při řešení této problematiky. Jedná se především o ustanovení z občanského zákoníku a zákona o daních z příjmů. Druhá část práce se zabývá využitím těchto poznatků v praxi na konkrétním případě provedení úprav na najatých nebytových prostorách a následným řešením dané situace. V poslední části jsou navrženy možné varianty, jak tento případ řešit.

Tyto navržené varianty by mohly být prospěšné jak pro společnost, jež si dané nebytové prostory pronajala, tak pro pronajímatele těchto prostor, a měly by pomoci najít optimální způsob, jak tuto situaci vyřešit.

## 1.1 Vymezení problému

Hlavní problematikou této práce je, jak postupovat při provádění různých stavebních úprav na najatém majetku, konkrétně na nebytových prostorách. Důležitou částí je rozlišení samotných úprav, posoudit zda se jedná o technické zhodnocení či o klasické opravy, což je zásadní při konečném účtování finančních položek na tyto opravy vynaložených.

Dalším důležitým krokem je podrobné seznámení se s problematikou nájmu. Zásadní věcí je znát práva a povinnosti účastníku smlouvy, vědět co vše patří k samotnému trvání nájmu, co je nutné dodržovat a na co se připravit. Velkou pozornost je třeba věnovat důkladnému a přesnému sepsání nájemní smlouvy.

Posledním problémem bude otázka zdanění daných úprav. Důležitou věcí bude seznámení se s možnostmi odepisování majetku, splácení pomocí kompenzace nájemného či klasickým uhrazením provedených oprav a posoudit, jaký budou mít tyto skutečnosti vliv na základ daně.

## 1.2 Cíle bakalářské práce

*Primárním cílem této bakalářské práce je navrhnutí možných variant řešení finančního vyrovnání mezi nájemcem a pronajímatelem. Spočítat, jaký vliv by tyto varianty měly na otázku daní jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele. Zhodnotit jejich finanční situaci, zohlednit jejich finanční plány do budoucna, jejich zájmy a strategie a následně navrhnout optimální řešení.*

*Sekundárním, neméně důležitým cílem, je všeobecný rozbor této vzorové situace, za účelem ukázky veškerých možných řešení i pro jiné případy s podobným problémem, demonstrace všech teoretických poznatků v praxi pro nalezení varianty, která by pro účastníky nájemní smlouvy byla nejvýhodnější. Tyto výše uvedené cíle následně aplikovat na problematiku nájmu v daném sektoru podnikání.*



## **2 Teoretická východiska práce**

### **2.1 Základní pojmy**

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou spojenou s nájmem nebytových prostor. Proto je pro budoucí řešení této práce důležité znát přesné definice těchto základních pojmů.

#### **2.1.1 Nájem**

Nájmem se obecně rozumí právní vztah, kdy pronajímatel přenechává určitou věc za úplatu nájemci, aby ji dočasně užíval. Je to občanskoprávní vztah, tudíž náleží do oblasti soukromého práva. Základním znakem nájmu, ale i obecně všech občanskoprávních vztahů, je rovnost účastníků a jejich značná smluvní volnost. Na tuto smluvní volnost ovšem platí omezení (§3 občanského zákoníku), které stanovuje, že výkon práv a povinností z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Práva účastníků se musí dohodnout ve smlouvě, pokud nejsou stanoveny právním předpisem, což se ovšem stává jen ve výjimečných případech. Z toho vyplývá, že účastníci tohoto vztahu nemohou jeden druhému určovat práva nebo povinnosti. Pokud vzniknou mezi účastníky nějaké spory, jsou řešeny soudní cestou.

#### **2.1.2 Nebytové prostory**

Nebytovými prostory jsou místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení. Jsou to zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, archivů, garáží, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy. Rozlišení příslušenství bytu a nebytového

prostoru můžeme definovat, že nebytové prostory jsou oddělitelné účelem od věci hlavní a nebyly či nejsou určeny vlastníkem k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány. Nově jsou po novele zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor považovány za nebytové prostory také části veřejně přístupných prostorů budov. Jsou to například jednotlivá oddělená prodejní místa v obchodních domech.

## **2.2 Účastníci nájemní smlouvy**

### **2.2.1 Pronajímatel**

Pronajímatelem nebytového prostoru je právnická nebo fyzická osoba, která je oprávněna disponovat s tímto nebytovým prostorem. Může to být také osoba, která vykonává právo hospodaření k majetku státu. Pronajímatelem může být též osoba, která v právních vztazích vystupuje za vlastníka nebytového prostoru na základě pověření (plné moci). V případě spoluvlastnictví nemovitosti rozhodují spoluvlastníci o nájmu nebytového prostoru jako o hospodaření se společnou věcí, tudíž většinou počítanou podle velikosti podílů. Nájemní smlouvu nemusí uzavírat všichni spoluvlastníci, ale mohou ji uzavřít jen ti, kteří mají většinu počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů.

### **2.2.2 Nájemce**

Není zákonem jednoznačně určen. Může to být jak fyzická, tak právnická osoba. Způsobilost fyzické osoby být účastníkem nájemního vztahu a nabývat vlastními právními úkony práv a povinností v plném rozsahu vzniká zletilostí. Ve smlouvě musí fyzická osoba uvést jméno, příjmení, bydliště a případně datum narození nebo rodné číslo. Právnická osoba musí být ve smlouvě označena firmou, sídlem a osobou, jež je oprávněna za ni jednat.

## 2.3 Nájemní smlouva

Nájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění. Nájem nebytových prostor vzniká na základě určité právní skutečnosti, kterou je smlouva o nájmu. Účastníky tohoto poměru jsou na jedné straně pronajímatel nebytového prostoru a na druhé straně nájemce. Při uzavírání nájemní smlouvy o nájmu nebytového prostoru musí být dodrženy obecné náležitosti právních úkonů a postup při uzavírání smluv stanovené občanským zákoníkem v § 34 až § 51 a musí být také splněny specifické náležitosti, které jsou upraveny v § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

### **Smlouva o nájmu nebytových prostor**

Právní vztah nájmu nebytových prostor můžeme obecně charakterizovat jako závazkový právní vztah, na jehož základě jedna smluvní strana (pronajímatel) přenechává druhé smluvní straně (nájemci) za úplaty a do časově omezeného užívání nebytový prostor. Každá smlouva o nájmu nebytových prostor je charakteristická díky těmto zásadním znakům. Jsou to:

- ▶ Specifikace najaté věci
- ▶ Užívání najaté věci
- ▶ Dočasnost
- ▶ Úplatnost tohoto užívání

Smlouva o nájmu nebytových prostor je dvoustranným právním úkonem (stejně jako každá jiná smlouva). Tento dvoustranný úkon vzniká ze dvou obsahově shodných jednostranných a navzájem adresovaných právních úkonů dvou stran. První úkon je návrh, kterým jedna strana navrhuje druhé straně uzavření smlouvy určitého obsahu. Tento návrh musí být individuálně adresován určité druhé straně (jinak by se nejednalo o návrh na uzavření smlouvy). Druhý jednostranný právní úkon je přijetí návrhu. Tímto druhá strana oznamuje pronajímateli, že návrh přijímá. Návrh na uzavření smlouvy se musí přijmout ve lhůtě stanovené navrhovatelem. Pokud tato lhůta není určena, je třeba tento návrh přijmout hned. Jakmile dojde k přijetí návrhu, je návrh oficiálně přijat.

Smlouva je uzavřena, jakmile se účastníci nájemního vztahu dohodnou na jejím obsahu. Z toho vyplývá, že přijetí návrhu se musí po obsahové stránce shodovat s návrhem. Velmi důležitým faktorem smlouvy je to, že všechny právní úkony účastníků smlouvy byly učiněny svobodně, dobrovolně a bez jakéhokoliv nátlaku ze strany druhého účastníka.

### **Platnost právního úkonu**

Právní úkon je platný pouze v tom případě, pokud projev vůle vyhovuje všem zákonem stanoveným náležitostem. Pokud to takto není, jedná se o právní úkon vadný. Z této skutečnosti vadného právního úkonu vyplývají dva možné právní následky a to: neplatnost právního úkonu a možnost jednostranně odstoupit od smlouvy.

### **Neplatnost právního úkonu**

Neplatnost právního úkonu znamená, že se právní úkon sice považuje za existující, ale jeho právní účinky nenastanou. Za neplatnou se většinou považuje jen ta část právního úkonu, která obsahuje vadu. Výjimky tvoří ty případy, kdy tato vadná část má vliv na povahu celého právního úkonu a tato část nelze oddělit od ostatního obsahu. Za neplatný úkon se považují především také ty případy, kdy osoba, která tento úkon učinila, není způsobilá k právním úkonům nebo jedná v duševní poruše. V praxi rozlišujeme několik druhů neplatnosti právního úkonu:

## **2.4 Náležitosti nájemní smlouvy**

Každá nájemní smlouva musí splňovat obecné náležitosti smluv, které najdeme v občanském zákoníku v § 47 - § 51 a dále musí splňovat speciální náležitosti, které najdeme v zákoně o nájmu nebytových prostor v § 3. Nájemní smlouva musí být v písemné podobě a musí obsahovat:

### **2.4.1 Předmět nájmu**

V této části smlouvy se musí uvést charakter a druh nebytových prostor, a to v souladu se stavebním určením těchto prostor. Pokud by se ve smlouvě nedodržel soulad mezi stavebním určením a účelem využití, byla by smlouva neplatná. Dále se v této části musí uvést přesná poloha pronajatého nebytového prostoru. Nemusí se uvádět parcelní číslo stavební parcely, na níž se nemovitost nalézá, ale je třeba uvést např. podlaží v domu, čísla místností apod. Dále by také měly být uvedeny místnosti a prostory, které tvoří příslušenství nebytových prostor hlavně z důvodu předejití případných sporů. Velmi podstatnou věcí je také uvedení, v jakém stavu se daný nebytový prostor nachází, jelikož při vrácení musí nájemce daný prostor vrátit v původním stavu.

### **2.4.2 Označení smluvních stran**

V této části smlouvy se musejí přesně popsat obě smluvní strany (nájemce i pronajímatel). V obou případech může jít jak o fyzickou tak o právnickou osobu. Pokud se v některém z těchto případů jedná o právnickou osobu, je nutné u ní uvést jméno pověřené osoby, která je oprávněna za tuto právnickou osobu jednat (tato osoba je uvedena na výpisu z obchodního rejstříku). Pokud danou nemovitost, kde se nachází pronajímané nebytové prostory vlastní více osob, je nutné uvést ve smlouvě všechny tyto osoby a smlouva je platná pouze s podpisy všech těchto osob. V případech, kdy je pronajímatelem nebytového prostoru obec, je nutné ve smlouvě uvést pronajímatele slovem „obec“ či „město“. Toto je velmi důležité, jelikož se stává, že ve smlouvě bývá chybně označen jako pronajímatel obecní či městský úřad, který je však pouze orgánem obce.

### **2.4.3 Účel nájmu**

Jak už bylo řečeno, zásadní věcí je, že v této části musí být v souladu stavební určení pronajatých nebytových prostor a účel nájmu tak, jak je sjednán v nájemní smlouvě,

jinak je smlouva neplatná. I když nájemce daný nebytový prostor využívá jinak než ve smlouvě, nepovažuje se díky tomu smlouva za neplatnou, ovšem velmi často pronajímatel ukončí nájem z důvodu porušení povinností vyplývajících z uzavření nájemní smlouvy. Pronajímatel by měl tedy dohlédnout na to, aby byl ve smlouvě přesně uveden účel nájmu, jelikož v případě pouze obecného popisu by mohl mít problémy s dokazováním porušení daných podmínek ve smlouvě. Ovšem to, jestli má nájemce oprávnění vykonávat uvedenou činnost není pro nájemní smlouvu důležité a pronajímatele to nezajímá. Dále je také možné, aby pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu na nebytové prostory, ve kterých jsou na základě stavebního povolení prováděny stavební úpravy, a to k účelu, ke kterému směřují prováděné změny.

#### **2.4.4 Doba trvání nájmu**

Obecně lze nájem (v tomto případě nebytových prostor) sjednat buď na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Pokud se jedná o nájem na dobu určitou, je nutné uvést délku trvání nájmu. Tato délka nájmu se určí buď datem skončení nájmu nebo dobu (počtem měsíců či let) trvání tohoto nájmu. Pokud se počátek dané lhůty neshoduje s datem uzavření smlouvy, je nutné datum, kdy tato lhůta začíná běžet, uvést ve smlouvě. Pokud se účastníci smlouvy dohodnou, že při splnění určitých podmínek nájemcem se nájemní smlouva po skončení stanovené lhůty o nějaký čas prodlouží, není nutné po skončení sjednané doby vytváření nové nájemní smlouvy. Pokud nájemce pokračuje v nájmu i po uplynutí doby sjednaného nájmu a pronajímatel nepožádá do 30 dnů o soudní vyklizení pronajímaného prostoru, považuje se automaticky za sjednanou novou smlouvu za stejných podmínek, jako smlouva původní, ovšem s max. dobou trvání jeden rok, i pokud původní smlouva byla na delší období.

#### **2.4.5 Platba nájemného**

V současnosti zákon nijak neomezuje výši stanoveného nájemného, takže částka, na které se účastníci smlouvy dohodnou závisí pouze na jejich domluvě. Dále se obě strany

musí dohodnout také na termínu splatnosti a způsobu provedení platby. Pokud si pronajímatel chce vyhradit právo na změnu výše nájemného v průběhu času, je nutné uvést toto a přesné podmínky ve smlouvě. Ve smlouvě je nutné uvést zvlášť částku za nájemné daného nebytového prostoru a zvlášť částku za služby, které jsou spojené s tímto nájmem. Tyto služby je nutné ve smlouvě přesně uvést, pokud by byly ceny služeb započítané do výše nájemného, je nájemní smlouva neplatná. Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, platí, že nájemce platí nájemné vždy v měsíčních splátkách předem a to k prvnímu dni daného kalendářního měsíce. Způsob platby musí být ve smlouvě uveden také a je to opět na dohodě mezi účastníky smlouvy. U fyzických osob je nejběžnějším způsobem platba složenkou či pomocí sdruženého inkasa, u právnických osob je nejčastěji využívána platba pomocí trvalých příkazů z bankovního účtu dané právnické osoby.

#### **2.4.6 Skončení nájmu**

Důvody skončení nájmu závisí především na tom, zda se jedná o nájem uzavřený na dobu určitou či o nájem uzavřený na dobu neurčitou. Existuje několik možností způsobu skončení nájmu.

Nejčastější způsob bývá skončení nájmu dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Tento způsob skončení nájmu upravuje občanský zákoník. Smluvní strany při tvorbě nájemní smlouvy nejsou nijak vázány a mohou tedy ve smlouvě volně určit termín skončení nájmu i různé jiné podmínky. Ve smlouvě o skončení nájmu stačí uvést pouze datum, kterým nájem daného nebytového prostoru končí. Zákon nepřikazuje aby smlouva o skončení nájmu byla vždy v písemné formě, ale obecně se tato forma doporučuje, aby nedošlo později k případným neshodám a sporům.

**Další způsoby skončení nájmu jsou:**

► uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán

- výpověď nájmu ze strany nájemce či pronajímatele před uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán
- smrt nájemce nebo zánik právnické osoby, která je nájemcem
- odstoupení od smlouvy podle občanského zákoníku

## **2.5 Práva a povinnosti účastníků nájemní smlouvy**

Zákon umožňuje oběma stranám nájemní smlouvy dohodnout se vzájemně na individuálních podmínkách práv a povinností dané nájemní smlouvy (toto umožňuje věta „není-li dohodnuto jinak“). Pokud však tato smlouva neobsahuje žádné informace o těchto právech a povinnostech, musí se obě strany řídit přesným zněním zákona § 5 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Zásadní věc je, že pokud dojde po uzavření nájemní smlouvy ke změně pronajímatele, nemá tato skutečnost vliv na existenci nájemní smlouvy, která dále trvá se všemi svými náležitostmi. Pouze pokud byla smlouva uzavřena na dobu neurčitou, může ji nový pronajímatel v tříměsíční výpovědní lhůtě vypovědět. [6]

### **2.5.1 Povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu užívání. Tato věta znamená, že nebytové prostory mohou být užívány bez jakéhokoli vynaložení nákladů na jejich úpravu ihned po předání. Toto ustanovení bylo v roce 2005 upraveno novelou. Před touto novelou bylo povinností pronajímatele odevzdat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Tato novela měla za účel předejít rozporu, protože smluvní užívání nemusí vždy odpovídat obvyklému užívání hlavně ve vztahu k účelu využití nebytových prostor. Zákon ovšem také umožňuje, aby se obě strany ve smlouvě dohodli, že pronajímatel předá nájemci nebytový prostor ve stavu nezpůsobilém k užívání a nájemce v něm následně provede opravy sám na vlastní náklady. Pokud by se však jednalo o nějaké zásadní úpravy, které vyžadují stavební povolení, pronajímatel



by měl nájemci dát písemné zmocnění k jednání se stavebním úřadem, jelikož stavební úřad musí jednat s pronajímatelem, nikoliv s nájemcem.

Dále je pronajímatel povinen svým nákladem nebytový prostor v tomto stavu udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a to po celou dobu nájmu. V tomto případě se jedná převážně o dodávky vody, elektřiny apod. Platí ovšem také, že nájemce nesmí nijak bránit či rušit pronajímatele v této činnosti. Pokud nájemce zjistí nějaký nedostatek, jež si žádá ze strany pronajímatele opravu, je ze zákona povinen bez zbytečného odkladu tuto skutečnost pronajímateli oznámit. Pokud se však nebytový prostor nějak znehodnotí přičiněním nájemce, povinnost udržovat tyto prostory se na pronajímatele v tomto případě nevztahuje. Co se týče těchto nákladů, je nutné rozlišovat udržovací náklady (náklady převážně vynaložené na odstraňování závad, které vznikly za doby trvání nájmu), které hradí pronajímatel, a náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor (mytí oken, umývání podlah, drobné opravy...), které hradí nájemce.

Další významnou povinností pronajímatel je zabezpečit řádné plnění služeb. Tyto služby nejsou nijak definovány zákonem, tudíž je nutné je přesně uvést v nájemní smlouvě. Významným faktorem rozsahu těchto služeb je skutečnost, jestli v daných nebytových prostorech pracují nějakí lidé, či nikoliv.

### **2.5.2 Práva pronajímatele**

**Za základní práva pronajímatele nebytových prostor lze považovat:**

- ▶ nárok na zachování a vrácení nebytových prostor
- ▶ nárok na nájemné a úhradu za poskytnuté služby
- ▶ právo požadovat, aby nájemce užíval nebytové prostory dle uzavřené smlouvy

Z obecných ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě vyplývá, že nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do nebytových prostor, aby se ujistil, zda nájemce plní své povinnosti v udržování nebytových prostor a užívání nebytových prostor řádným způsobem. I když tato skutečnost vyplývá z obecných ustanovení občanského zákoníku k nájemní smlouvě, je lepší aby se tato skutečnost v nájemní smlouvě uvedla, aby nevznikly případně nějaké spory mezi účastníky nájemní smlouvy. Zákon nijak nestanovuje způsob možné kontroly nebytových prostor, ale pronajímatel by se měl chovat přiměřeně, nedělat žádné naschvály či nijak nekomplikovat danou situaci. Pronajímatel by měl také termín své kontroly předem nájemci oznámit. Proti obecně morálním zásadám je také bezdůvodná příliš častá prohlídka nebytových prostor. Pokud však pronajímatel jedná v souladu s těmito podmínkami a nájemce mu přesto neumožní provedení prohlídky daných nebytových prostor, jedná se o porušení nájemní povinnosti.

### **2.5.3 Povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém v nájemní smlouvě. V tomto případě je nutné všechny skutečnosti přesně uvést ve smlouvě, aby se předešlo případným sporům. Pokud tak učiněno není, předpokládá se, že jde o obvyklé užívání nebytového prostoru. Obvyklé užívání je závislé na druhu a charakteru daných nebytových prostor. Zásadní je, že během užívání nesmí dojít k zhoršení stavu nebytových prostor, což se může stát i pokud nájemce tyto prostory nepoužívá. I toto se pokládá za porušení nájemní povinnosti.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav na nebytovém prostoru, které jsou nutné k tomu, aby mohl nájemce běžně využívat tyto nebytové prostory. Pokud tak nájemce neučiní a v důsledku toho vzniknou na nebytových prostorách nějaké škody, má nájemce právo na úhradu těchto škod od nájemce. Pokud se však nájemce ve smlouvě zavázal, že bude dané nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, tato oznamovací povinnost se na něj nevztahuje. [6]

Z občanského zákoníku také vyplývá, že nájemce je povinen starat se o to, aby na pronajímaném nebytovém prostoru nevznikla škoda. Ve smlouvě se tudíž může dohodnout, že nájemce je povinen dané nebytové prostory pojistit. Právo na pojištění má ovšem nájemce i v tom případě, kdy to ve smlouvě uvedeno není.

Nájemce je povinen strpět, aby měl majitel přístup do nebytových prostor a to jak za účelem provedení oprav, tak za účelem kontroly stavu těchto prostor.

Dále je nájemce povinen vrátit nebytové prostory v dohodnutém stavu nebo ve stavu, v jakém je převzal (nebere se v úvahu obvyklé opotřebení). Pokud se tak nestane, musí nájemce majiteli případnou škodu uhradit.

Nájemce je povinen platit nájemné a úhradu za poskytnuté služby. Pokud pronajímatel neplní své povinnosti tak jak by měl, což vede k omezenému využití těchto nebytových prostor, může se nájemce domáhat slevy z tohoto nájemného.

#### **2.5.4 Práva nájemce**

Nájemce má právo požadovat na pronajímateli odevzdání nebytových prostor ve stavu způsobilém k smluvenému účelu nájmu.

Nájemce má právo užívat nebytové prostory v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Z toho vyplývá povinnost majitele udržovat tyto nebytové prostory v řádném stavu.

Dále má nájemce právo požadovat po pronajímateli odstranění případných nedostatků a zajištění služeb dohodnutých ve smlouvě.

Jak již bylo uvedeno v povinnostech pronajímatele, má nájemce právo požadovat slevu nájemného při neplnění povinností pronajímatele, které mají za následek omezené možnosti využití daných nebytových prostor.

Nájemce má také právo se souhlasem pronajímatele přenechat daný nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu. Smlouva o podnájmu lze však uzavřít pouze na dobu určitou, v písemné podobě a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, není-li stanoveno jinak. Zásadní je ovšem skutečnost, že nebytový prostor ani jeho část nelze užívat podnájemcem k jiným účelům než k jakým jsou tyto prostory stavebně určeny. [10]

## **2.6 Zdanění příjmů z pronájmu nebytových prostor**

### **2.6.1 Fyzické osoby**

Problematiku zdanění příjmu z pronájmu nebytových prostor u fyzických osob upravuje § 9 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (příjmy z pronájmu) a § 7 tohoto zákona, pokud se tento pronájem u dané fyzické osoby považuje za podnikání v rámci živnosti (příjmy z podnikání).

Pokud se jedná o pronajímání nebytového prostoru na základě živnostenského listu, pak se příjmy z pronájmu budou vždy upravovat podle § 7. Rozhodující skutečností o tom, zda zařadíme pronájem do § 7 či do § 9 je rozsah doprovodných služeb, který pronajímatele poskytuje nájemci v souvislosti s pronájmem daných nebytových prostor. Pokud pronajímatele zajišťuje kromě základních služeb (teplo, elektřina, voda) také služby doplňkové (úklid, strava, ostraha objektu...), pak musí nutně mít i příslušné živnostenské oprávnění a s jeho existencí vždy povinně zdaňovat v rámci paragrafu 7.

Základem daně (dílčím základem daně) jsou příjmy z pronájmu nebytových prostor snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Pronajímatele může uplatnit buď skutečně prokázané výdaje uskutečněné v souvislosti s pronájmem anebo může využít možnosti uplatnění paušálem. Ten činí u příjmů z pronájmu dle § 7 40% a u příjmů z pronájmu dle § 9 30%. Je samozřejmé, že pronajímatele bude chtít vždy uplatnit tu variantu, která je pro něj výhodnější. Z toho vyplývá, že pokud bude mít

pronajímatel vysoké výdaje, využije uplatnění skutečné výše nákladů a pokud budou výdaje nízké, uplatní si uplatnění výdajů pomocí paušálu.

Poplatníci mající příjmy z pronájmu a uplatňující u těchto příjmů skutečné výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení vedou záznamy o příjmech a výdajích vynaložených na dosažení, zajištění a udržení příjmů v časovém sledu, evidenci hmotného majetku, který lze odpisovat, evidenci o tvorbě a použití rezervy na opravy hmotného majetku, pokud ji vytvářejí, evidenci o pohledávkách a závazcích ve zdaňovacím období, ve kterém dochází k ukončení pronájmu, a mzdové listy, pokud vyplácejí mzdy. Pokud se však poplatníci rozhodnou vést účetnictví, přestože k tomu nejsou podle účetních předpisů povinni, pak postupují podle těchto předpisů, budou-li takto postupovat po celé zdaňovací období, přitom se movitý i nemovitý majetek, o kterém je účtováno, nepovažuje za obchodní majetek ve smyslu daně z příjmů fyzických osob. U poplatníka, kterému plynou ve zdaňovacím období souběžně dva nebo více druhů příjmů, je základem daně součet dílčích základů daně.

V souvislosti s pronájmem nepřijímá majitel od nájemce pouze nájemné, ale také zálohy na ceny služeb. Tyto zálohy se však nepovažují za příjem z pronájmu. Pronajímatel je musí na konci roku zaúčtovat se skutečnými výdaji za dané služby. Vyúčtování musí sdělit nájemci.

Pokud dané nebytové prostory vlastní manželé společně, příjmy z bezpodílového vlastnictví se zdaňují pouze u jednoho z nich.

Zdaňovacím obdobím se pro účely daně z příjmu fyzických osob považuje vždy kalendářní rok. Sazba daně z příjmů u fyzických osob činí 15%. [5]

### **2.6.2 Právnícké osoby**

Příjmy z nájmu nebytových prostor jsou u právníckých osob vždy předmětem daně. V současné době (od 1.1.2010) činí sazba daně 19 %. Tato sazba daně se vztahuje na základ daně snížený o položky podle § 34 a § 20 odst. 7 a 8, který se zaokrouhluje na

celé tisícikoruny dolů. V roce 2009 byla sazba daně 20%, v roce 2008 21% a v roce 2007 24%.

Pro stanovení daně se použije sazba daně podle předchozích odstavců účinná k prvnímu dni zdaňovacího období nebo období, za něž je podáváno daňové přiznání.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok nebo hospodářský rok, nebo období od rozhodného dne fúze nebo převodu jmění na společníka anebo rozdělení obchodní společnosti nebo družstva do konce kalendářního roku nebo hospodářského roku, ve kterém byly fúze nebo převod jmění na společníka anebo rozdělení zapsány v obchodním rejstříku, nebo účetní období, pokud je toto účetní období delší než nepřetržitě po sobě jdoucích dvanáct měsíců.

### **Od daně jsou osvobozeny:**

► Příjmy z cenově regulovaného nájemného z bytů, z nájemného z garáží a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a garáží v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví bytových družstev, zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů.

► Příjmy z nájemného z bytů a garáží v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví bytových družstev, označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva, a z nájemného z bytů a garáží užívaných společníky nebo členy poplatníků, vzniklých proto, aby se stali vlastníky domů, a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním uvedených bytů a garáží, a to za předpokladu, že u nájemného z bytů budou dodržena pravidla regulace nájemného z bytů platná do 17. prosince 2002 týkající se uvedených bytů, pokud zvláštní právní předpis nestanoví pravidla jiná. [5]

### **2.6.3 DPH**

Nájem nebytových prostor (stejně jako nájem pozemků, staveb a bytů) je osvobozen od daně bez nároku na odpočet. Toto osvobození se nevztahuje na krátkodobý nájem.

Krátkodobým nájmem se rozumí nájem, který trvá nejdéle 48 hodin nepřetržitě.

Plátce se může rozhodnout, že u nájmu nebytových prostor jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností se uplatňuje daň.

Obec je osobou povinnou k dani, pokud uskutečňuje nájem jako ekonomickou činnost. Naopak, není osobou povinnou k dani při výkonu veřejné správy, zejména při zpoplatňování formou poplatku za užívání veřejného prostranství na základě obecně závazné vyhlášky. [5]

## **2.7 Rozlišení provedených úprav na majetku**

Prvním a zásadním krokem, který je nutné udělat je rozlišit pojmy „opravy“ a „technické zhodnocení“. Tato skutečnost má zásadní význam především v otázce zdanění. Rozlišení těchto dvou pojmů není v praxi vůbec jednoduché, je nutné každý případ posuzovat individuálně a podle veškerých skutečností, které s ním souvisejí.

Pokud je na najatém majetku prováděno technické zhodnocení i opravy, musíme pro daňové účely oddělit skutečnou hodnotu prací technického zhodnocení a skutečnou hodnotu prací oprav.

### **2.7.1 Technické zhodnocení**

Technické zhodnocení lze do výdajů počítat jen pomocí odpisů. Jsou to např. výdaje na dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud ve zdaňovacím období převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu částku 40 000 Kč. U pronajatých nebytových prostor přicházejí v úvahu hlavně stavební úpravy. Může se jednat např. o veškeré výdaje spojené s vestavbami, se změnami dispozičního řešení jednotlivých místností, se změnou velikosti oken či velikosti dveří, se zvýšením vybavenosti prostor, se změnou nosnosti či konstrukce stropů a s jinými zásahy do majetku, kterými z hlediska technického došlo ve vztahu k celkové životnosti

hmotného majetku ke změně účelu nebo zásadních technických parametrů majetku či kterými došlo k rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku o předměty, které tvoří nedílnou součást zhodnoceného majetku. O technické zhodnocení majetku se nejedná, pokud se např. do budovy dodatečně nainstaluje samostatně funkční klimatizační zařízení, neboť pořízení takového zařízení je považováno za pořízení nové samostatné movité věci. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad). [9]

Technické zhodnocení nelze do nákladů zahrnout jednorázově, ale musíme o jeho hodnotu zvýšit vstupní a zůstatkovou cenu daného majetku ve zdaňovacím období, kdy je technické zhodnocení uvedeno do užívání podle zvláštního předpisu.

Hodnota technického zhodnocení se stanovuje kumulativně od začátku provádění prací majících charakter technického zhodnocení až do dne uvedení technického zhodnocení do užívání a dále se u každého hmotného majetku posuzuje hodnota dokončených technických zhodnocení ve zdaňovacím období.

### **2.7.2 Opravy**

Oprava se bere jako přímý daňový výdaj. Opravy se provádí k odstranění částečného fyzického opotřebení nebo poškození majetku. Účel oprav je uvedení majetku do předchozího nebo provozuschopného stavu.

Opravy lze provádět také výměnným způsobem, pokud touto výměnou nedojde ke změně technických parametrů příslušného majetku, tj. k technickému zhodnocení majetku (jde např. o výměnu starého agregátu za výkonnější). Za opravu však nelze považovat výměnu celého hmotného majetku jako takového za nový (výjimku tvoří dílčí výměny HM evidovaného v rámci vytvořeného souboru movitých věcí). [9]



### **2.7.3 Udržování**

Můžeme se také setkat s pojmem udržování dlouhodobého majetku, který je nutné odlišovat od oprav dlouhodobého majetku. Udržováním se totiž rozumí soustavné zpomalování fyzického opotřebení majetku a předcházení jeho následkům, a také odstraňování drobnějších závad.

### **2.7.4 Nepeněžní plnění**

Při pronájmu nebytových prostor není nutné platit nájemné pouze placením sjednaného nájemného. Je také možné, aby se nájemce a pronajímatel dohodli na tom, že místo určité částky nájemného provede nájemce v daném objektu opravy. V tomto případě se jedná o nepeněžité plnění. Je však nutné všechny detaily této skutečnosti přesně uvést v nájemní smlouvě. Může se ovšem také stát, že nájemce provádí úpravy daných nebytových prostor nad rámec sjednaného nájemného. Můžeme se setkat se třemi variantami, kdy vlastníkovu daných nebytových prostor vzniká nepeněžní příjem. Všechny varianty se týkají technického zhodnocení, nikoliv oprav a musejí být také splněny určité podmínky:

- ▶ musí se jednat o výdaje vynaložené nájemcem na najatém majetku
- ▶ pronajímatel musí souhlasit s vynaložením těchto výdajů na najatém majetku
- ▶ musí se jednat o výdaj nad rámec smlouveného nájemného
- ▶ pronajímatel nesmí hradit tyto výdaje

První varianta, která se může stát je, že nepeněžní příjem vzniká ve zdaňovacím období, ve kterém došlo k ukončení nájmu, pokud pronajímatel nezvýšil vstupní cenu o tuto hodnotu technického zhodnocení. Dané nepeněžité plnění se musí ocenit zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování nebo znaleckým posudkem.

Druhá varianta nastává tehdy, když nepeněžní příjem vzniká ve zdaňovacím období, ve kterém bylo technické zhodnocení uvedeno do používání, pokud majitel o hodnotu

technického zhodnocení zvýší vstupní (zůstatkovou) cenu. Toto nepeněžní plnění se musí ocenit ve výši výdajů vynaložených nájemcem.

Poslední možnost nastává tehdy, kdy nájemce uplatňuje odpisy technického zhodnocení pronajatého hmotného majetku na základě písemné smlouvy s pronajímatelem. Nepeněžní příjem poté vzniká ve zdaňovacím období, kdy došlo k ukončení nájmu nebo k písemnému zrušení souhlasu vlastníka s odpisováním, které bylo doručeno nájemci. Ocení se zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování nebo znaleckým posudkem. Tento případ je v praxi nejběžnější.

Pokud provádí nájemce na daných nebytových prostorách opravy, na rozdíl od technického zhodnocení není jejich problematika v daňových zákonech vůbec řešena. Zásadní skutečnost v tomto případě je nájemní smlouva, ve které musí být přesně definováno, na jakém způsobu užívání daných nebytových prostor se oba účastníci smlouvy dohodli. Zákon výslovně neurčuje, o jakou formu nájemní smlouvy by se mělo jednat, ovšem pro jednoznačné prokazování všech skutečností při daňové kontrole je nutné, aby se jednalo o písemnou formu smlouvy, nikoliv jen o ústní. U nájemce jsou v tomto případě daňovým výdajem opravy, které uhradil v souladu se smlouvou a které mu slouží na dosažení zajištění a udržení zdanitelných příjmů. Tyto výdaje ovšem nejsou nepeněžním plněním pronajímatele.

## **3 Provedení úprav na najatém majetku**

### **3.1 Vybudování wellness centra**

Společnost Novák s.r.o. vlastní v České republice síť wellness center. Do této sítě patří 5 poboček (Praha, Ostrava, Plzeň, Hradec králové, Karlovy Vary). Jelikož životní styl wellness zažívá v dnešní době veliký boom, každá pobočka velice dobře prosperuje a každý měsíc přináší majitelům vysoké zisky. Z tohoto důvodu se tedy společnost rozhodla k založení nové pobočky v Brně.

Vedení společnosti se rozhodlo, že z ekonomických důvodů bude pro společnost výhodnější pronajmout si pro tuto pobočku nějaké prostory, než stavět novou budovu. Nakonec se dohodla s panem Ing. Milanem Michálkem, podnikatelem, jenž vlastní v centru Brna několik nemovitostí. Za nejvhodnější objekt si zvolila jeden třípatrový dům, ve kterém si pronajala přízemí a první patro. Druhé a třetí patro již pan Michálek pronajal různým jiným společnostem a firmám, které zde mají své kanceláře.

Daný objekt nabízel pro společnost Novák s.r.o. téměř ideální řešení pro uskutečnění svého záměru, vybudovat zde špičkové wellness centrum, které by zákazníkům nabízelo veškeré služby a komfort, jaký si jen mohou v tomto typu zařízení přát.

V prvním patře se nacházela jedna obrovská hala a čtyři malé místnosti. Toto patro bylo tudíž ideální pro vybudování velkého špičkového fitcentra, které bylo zbudováno ve velké hale. Součástí tohoto fitcentra by byl také fitbar, který by byl umístěn hned vedle vchodu do haly. Ve čtyřech malých místnostech nacházejících se přímo vedle haly by nechala společnost vybudovat pánské a dámské šatny a u každé šatny samostatné sprchy. Součástí obou místností, kde se nacházely sprchy, by byla i toaleta s umyvadlem.

V druhém patře se nacházelo osm menších místností, což bylo v daném případě pro společnost také ideální. První místnost by byla upravena pro kondiční posilování a

aerobní trénink, druhá místnost by byla využita pro indoor-cycling aktivity, třetí místnost by byla přebudována na malou saunu, ve čtvrté místnosti by bylo nainstalováno solárium, pátá a šestá místnost by byly využity jako šatny, v sedmé místnosti by byly zřízeny kanceláře pro vedení pobočky a v osmé místnosti by se nacházela toaleta.

Společnosti Novák s.r.o. i pronajímateli panu Michálkovi bylo hned od začátku jasné, že většina místností v daném objektu bude potřebovat rekonstrukci či bude muset být nějak jinak upravena pro potřeby daného zařízení. Společnost Novák s.r.o. tedy panu Michálkovi předložila předběžný plán toho, do jaké míry by dané prostory potřebovala upravit. Pan Michálek vše schválil, ovšem bylo nutné uvést veškeré skutečnosti (rozsah a způsob oprav a rekonstrukcí prostor, způsob placení, stav vrácení daných prostor v případě ukončení nájemní smlouvy..) do nájemní smlouvy.

### **3.1.1 Provedení stavebních úprav**

V celém objektu bylo nutné udělat zásadní opravy. Všechny místnosti byly nově vymalovány, ve všech místnostech byla také zbudována nová podlaha. Dále bylo nutné ve všech místnostech zabudovat nové osvětlení a ve všech místnostech byla také vyměněna původní okna za nová. Dále byly také vyměněny všechny staré dveře za nové.

Kromě celkových zásadních oprav ve všech místnostech byly také provedeny úpravy a opravy jednotlivých konkrétních místností podle potřeby nájemce pro konkrétní účely dané místnosti (fitcentrum, šatny, sprchy...).

V některých případech šlo o celkem zásadní změny, které znamenaly, že tyto úpravy již v objektu zůstanou i pokud dojde k ukončení nájemní smlouvy a wellness centrum bude v tomto objektu zrušeno. Firma Novák s.r.o. se s pronajímatelem panem Michálkem ovšem dohodla, že v tomto případě by daný objekt neuváděla do původního stavu (až na některé výjimky), jelikož by to bylo velice nákladné a veškeré změny a

úpravy by nebyly na překážku k dalšímu využití objektu, naopak by byly přínosem a celkovým zhodnocením objektu. Všechny skutečnosti byly samozřejmě velice podrobně uvedeny v nájemní smlouvě.

### **Fitcentrum**

Největší pronajímaná místnost v objektu byla pochopitelně využita jako fitcentrum. Ve všech pronajímaných místnostech včetně této byla vyměněny okna. Ve všech místnostech byla instalována kvalitní dřevěná okna pro fasádní sestavy BDL-L o rozměrech 114 x 95, 16 000 Kč/kus vč. DPH. V této největší místnosti byla instalována celkem 3 tyto okna, celkem tedy za 48 000 Kč vč. DPH. Dále bylo nutné v každé místnosti vymalovat, na což si společnost najala firmu Natěrač s.r.o., veškerou práci, kterou provedla v celém objektu vyúčtovala na 150 000 Kč vč. DPH. Ve fitcentru bylo také nutné nainstalovat nové osvětlení. Společnost si tedy najala firmu, která provedla instalaci 8 LED stropních svítidel. Cena jednoho svítidla byla 2 500 Kč/kus vč. DPH. Práce a náklady na další příslušenství (kabely, rozvody...) byla firmou vyúčtována na 15 000 Kč vč. DPH. Dále firma zbudovala u vchodu do místnosti fitbaru, na který ovšem nebylo nutné dělat nijak zásadní zásahy do původního stavu budovy. Byly provedeny jen drobné úpravy na zabudování poliček a umístění hlavního pultu fitbaru. O těchto drobných úpravách společnost uvedla v nájemní smlouvě, že při případném ukončení nájemní smlouvy uvede vše do původního stavu. V této místnosti byla dále vybudována zcela nová podlaha a to plovoucí podlaha Antik graphit paradone stone, za kterou si firma, jež si společnost Novák s.r.o. najala na její zbudování, naúčtovala celkem 80 000 Kč vč. DPH. Nakonec společnost nechala v místnosti zabudovat nové dveře Kongo B 60-L za 6 000 Kč vč. DPH.

### **Pánská šatna**

Pánská šatna jako každá místnost v objektu musela být nově vymalována. Dále bylo vyměněno staré okno za nové BDL-L o rozměrech 114 x 95, 16 000 Kč/kus vč. DPH

(stejně jako ve fitcentru a v celém objektu). Nová podlaha, kterou nechala v šatně firma vybudovat, byla plovoucí podlaha Jabloň, celkem za 25 000 Kč vč. DPH. V přední části šatny bylo nainstalováno nové umyvadlo Jopex za 1000 Kč vč. DPH. Součástí této místnosti byla i toaleta. Staré sociální zařízení společnost nechala nahradit novým celkem za 5 000 Kč vč. DPH. Práci na instalaci umyvadla a toalety si firma, která ji prováděla, vyúčtovala na 3 000 Kč. Vč. DPH. Dále bylo toto sociální zařízení a umyvadlo obloženo kachličkami, což vyšlo společnost celkem na 10 000 Kč vč. DPH. Nové osvětlení, které nechala společnost v této místnosti zabudovat, bylo stejné značky jako v případě fitcentra, jen vzhledem k velikosti místnosti bylo zapotřebí pouze třech svítidel. Instalace osvětlení vyšla celkem včetně práce na 12 000 Kč vč. DPH. V místnosti byly také vyměněny oboje staré dveře (vstupní z fitcentra, toaleta) za nové Kongo B 60-L za 6 000 Kč vč. DPH, celkem tedy za 12 000 Kč vč. DPH.

### **Pánské sprchy**

Pánské sprchy si již vyžádaly pochopitelně větší zásah do objektu a změny, které byly provedeny, byly většinou nevratné. Společnost Novák s.r.o. se ovšem dohodla s pronajímatelem panem Michálkem, že v případě ukončení nájemní smlouvy nemusí tuto část objektu vracet do původního stavu, jelikož sprchy bude moci majitel dále ve svém objektu využívat. Celá místnost byla tedy obložena kachličkami, na což si společnost najala stejnou firmu, která prováděla obložení toalety a umyvadla v šatně. Celkem toto obložení vyšlo na 80 000 Kč vč. DPH. Vymalování místnosti si firma počítala, jak již bylo řečeno celkem za celý objekt. Dále byly v místnosti zbudovány 3 samostatné sprchové kouty Alpha 90 v ceně 6 000 Kč vč. DPH/kus, celkem tedy za 18 000 Kč vč. DPH. Za celkovou instalaci sprch včetně práce si firma, jež instalaci prováděla, účtovala 25 000 Kč vč. DPH. Na osvětlení bylo zapotřebí dvou stropních svítidel stejné značky jako v předešlých místnostech. Celkem vyšla jejich instalace na 8 000 Kč. vč. DPH. Na podlahu byla opět použita plovoucí podlaha Jabloň (stejná jako v šatnách). Plocha podlahy ve sprchách nebyla příliš velká, tudíž cena podlahy vyšla celkem jen na 10 000 Kč vč. DPH. Nakonec byly opět vyměněny staré dveře za nové.

Byly použity totožné dveře jako v ostatních místnostech, Kongo B 60-L v ceně 6 000 Kč vč. DPH.

### **Dámská šatna**

Dámské šatna a sprchy byly téměř totožné místnosti jako pánská šatna a sprchy a tudíž na jejich zprovoznění bylo potřeba téměř stejných oprav jako u pánské šatny a sprch. Našli se ovšem malé rozdíly např. ve velikosti plochy obložení kachličkami, u dámských sprch byly instalovány 4 sprchové kouty oproti třem u pánských apod., což se promítlo do ceny daných oprav, i když jen v menších rozdílech. I v dámské šatně pochopitelně jako v každém objektu bylo nutné nově vymalovat, což si ovšem společnost, jak již bylo řečeno, účtovala vcelku za celý objekt. Dále bylo vyměněno staré okno za nové BDL-L o rozměrech 114 x 95, stejně jako v pánské šatně. Cena okna byla 16 000 Kč vč. DPH. V místnosti byla také vyměněna podlaha, stejná jako v pánské šatně. Jelikož však tato místnost měla o něco málo větší rozměry než pánská šatna, vyšla podlaha v této místnosti na 28 000 Kč vč. DPH. Stejně jako v pánské šatně byly i v této místnosti nainstalovány nová toaleta a umyvadlo, celkem za 6 000 Kč vč. DPH. Jelikož však byla místnost v horším stavu a bylo zapotřebí více práce s instalací, vyúčtovala si společnost, jež instalaci prováděla, za svou práci celkem 5 000 Kč vč. DPH. Dále byla tato toaleta a umyvadlo opět nově obloženo kachličkami, což si firma, jež tuto práci prováděla, vyúčtovala celkem na 10 000 Kč vč. DPH. Nové osvětlení v dámské šatně bylo naprosto totožné jako v pánské šatně (3 stropní svítidla). Celkem tedy jeho cena vyšla na 12 000 Kč vč. DPH. V šatně a na toaletě byly samozřejmě opět vyměněny dveře za nové Kongo B 60-L za 6 000 Kč vč. DPH, celkem tedy opět za 12 000 Kč vč. DPH.

### **Dámské sprchy**

Místnost určená pro dámské sprchy byla o něco větší než místnost pro pánské sprchy. I tato skutečnost se společnosti Novák s.r.o. hodila, jelikož předpokládala, že jejich

wellness centrum, jak tomu ve většině případů bývá, bude navštěvovat více žen než mužů, kteří využívají spíše klasických fitcenter. Celá místnost byla tedy opět vymalována a nově obložena kachličkami, což díky větší ploše vyšlo společnost na 100 000 Kč vč. DPH. V místnosti byly posléze instalovány 4 sprchové kouty Alpha 90 v ceně 6 000 Kč/kus vč. DPH, celkem tedy za 24 000 Kč vč. DPH. Za práci na instalaci sprch si firma, jež tuto práci prováděla, naúčtovala celkem 32 000 Kč vč. DPH. I v dámských sprchách bylo na osvětlení zapotřebí dvou stropních svítidel, jejichž instalace vyšla celkem na 8 000 Kč vč. DPH. Plocha podlahy byla v dámských sprchách o něco menší, než jak tomu bylo u pánských, jelikož v této místnosti bylo o jeden sprchový kout navíc. Instalace podlahy vyšla tedy na 8 000 Kč vč. DPH. Jako v každé místnosti byly opět vyměněny dveře (Kongo B 60-L) v ceně 6000 Kč vč. DPH.

### **Místnost pro kondiční posilování**

Tato místnost byla pochopitelně jako každá místnost v objektu nově vymalována. Dále byla v místnosti vyměněna 2 původní okna za nová BDL-L o rozměrech 114 x 95 v ceně 16 000 Kč vč. DPH/kus, celkem tedy za 32 000 Kč. V místnosti bylo dále nainstalováno nové osvětlení. Jelikož tato místnost byla poměrně větší než ostatní místnosti (kromě fitcentra), bylo nutné nainstalovat 4 LED stropní svítidla v ceně 2 500 Kč/kus vč. DPH, celkem tedy za 10 000 Kč. Práce na instalaci byla vyúčtována celkem na 12 000 Kč. V místnosti byla také samozřejmě instalována nová podlaha (plovoucí podlaha Antik graphit paradone stone), za kterou si společnost, která ji instalovala, naúčtovala včetně práce 60 000 Kč vč. DPH. Nakonec byly také vyměněny staré dveře za nové, v ceně 6 000 Kč vč. DPH.

### **Indoor–cycling**

Místnost pro indoor–cycling nepotřebovala kromě základních úprav, stejně jako místnost pro kondiční posilování, žádné zásadní úpravy. Byly tedy provedeny prakticky totožné úpravy, jen s menšími rozdíly závislými na velikosti této místnosti. Opět byla



vyměněna 2 stará okna za nová BDL-L o rozměrech 114 x 95 v ceně 16 000 Kč vč. DPH/kus, celkem tedy za 32 000 Kč. Osvětlení bylo v místnosti nainstalováno totožné jako v místnosti pro kondiční posilování. Jen díky menší komplikaci s instalací, která souvisela se starým osvětlením, si firma, jež instalaci prováděla, naúčtovala o 3 000 Kč více. Celkem tedy vyšlo osvětlení této místnosti včetně jeho instalace na 25 000 Kč vč. DPH (10 000 Kč za okna celkem, 15 000 Kč instalace). Nová podlaha, jež byla v místnosti zbudována byla též totožná jako v předchozí místnosti, jen plocha dané místnosti byla o něco menší. Cena podlahy byla tudíž 50 000 Kč vč. DPH včetně práce na její instalaci. Výměna dveří přišla opět společnost na 6 000 Kč vč. DPH.

## **Sauna**

Místnost určená pro saunu si žádala zásadnější úpravy než předchozí dvě místnosti. Společnost nejprve uvažovala také o vestavěném bazénku, ale nakonec se rozhodla jen o instalaci externího bazénku, jelikož vestavěný bazén by byl velikou komplikací a v daném objektu to nebylo ani technicky možné. Místnost byla tedy rozdělena na dvě části, jedna určená pro samotnou saunu a druhá jako malá předsíň s bazénkem. Jelikož šlo o celkem větší místnost, nebyl s rozvržením žádný větší problém. Úpravy si však vyžadovaly i zednické zásahy, které byly svým charakterem trvalé. V tomto případě se společnost opět dohodla s panem Michálkem, že tyto úpravy nemusí při případném ukončení nájmu uvádět zpět do původního stavu. Vše bylo samozřejmě opět přesně popsáno v nájemní smlouvě. Firma si tedy najala zednickou firmu, která místnost rozdělila cihlovou příčkou na dvě části. Tu část určenou pro saunu navíc musela upravit (blok na sednutí...). Všechny tyto úpravy vyšly celkem na 50 000 Kč vč. DPH. Dále si společnost nechala místnost určenou pro saunu obložit kachličkami. Místnost určenou pro umístění bazénku nechala také zčásti obložit, ovšem jen levnějším materiálem. Celkem tyto úpravy vyšly společnosti na 60 000 Kč. Bylo také v sauně zabudovat klasické příslušenství pro sauny, na což si společnost najala specializovanou firmu, která provedla veškeré potřebné úpravy v ceně celkem 50 000 Kč. Nakonec byly provedeny klasické základní úpravy jako v předchozích místnostech. Vymalování místností bylo v celkové ceně. Byly zabudovány nové vstupní dveře v ceně 6 000 Kč

vč. DPH a speciální dveře pro vstup do sauny v ceně 8 000 Kč vč. DPH. V sauně bylo také zabudováno speciální světlo v ceně 15 000 Kč vč. DPH a v de druhé místnosti klasické osvětlení jako v předchozích místnostech v ceně celkem 10 000 Kč vč. DPH. Podlaha byla v obou místnostech totožná jako ve sprchách, v ceně celkem 30 000 Kč vč. DPH.

## **Solárium**

Místnost určena pro solárium byla co se týče úprav nejméně náročná. Šlo také o nejmenší místnost. V této místnosti byly provedeny jen základní úpravy. Místnost byla nově vymalována. Byly vyměněny dveře v ceně 6 000 Kč vč. DPH. Na osvětlení stačilo jen jedno světlo. Včetně práce vyšlo osvětlení na 5 000 Kč. Byla také ještě samozřejmě zabudována nová podlaha v ceně celkem 15 000 Kč. Instalace solária si nevyžadovala žádné úpravy.

## **Šatny**

V případě šaten šlo o dvě totožné místnosti. Jelikož tyto byly určeny pouze pro návštěvníky Indoor cyclingu a kondičního posilování, nemusely být vybaveny sprchami apod. jako v případě šaten u fitcentra. V těchto místnostech bylo také nově vymalováno. Byla vyměněna podlaha, v ceně celkem 50 000 Kč vč. DPH za obě místnosti. V každé místnosti bylo vyměněno staré okno v ceně 16 000 Kč vč. DPH/kus. Okna byla použita totožná jako ve všech předchozích místnostech. Osvětlení bylo také nainstalováno totožné jako v předchozích místnostech. Celkem za obě místnosti vyšlo společnost na 25 000 Kč vč. DPH. Nakonec byly samozřejmě opět vyměněny dveře v ceně 6 000 Kč vč. DPH/kus, celkem tedy za 12 000 Kč vč. DPH.

## **Toaleta**

Ve druhém patře se nacházela samostatná místnost s toaletou, která se musela také opravit. Místnost byla nově vymalována. Dále byla zabudována nová podlaha v ceně celkem 15 000 Kč vč. DPH. Osvětlení vyšlo celkem na 10 000 Kč vč. DPH. Nová toaleta a umyvadlo, které byly nainstalovány, byly použity totožné jako v pánských a dámských sprchách u fitcentra v prvním patře. Cena celkem byla 6 000 Kč vč. DPH. Práce na instalaci byla vyúčtována na 2 000 Kč vč. DPH. Nakonec byly vyměněny dveře za nové v ceně 6 000 Kč.

## **Kanceláře**

Místnost pro kanceláře nebyla také příliš velká, jelikož přímo v této pobočce bylo zapotřebí jen jednoho úředníka. Úpravy byly taktéž provedeny jen základní. Místnost byla nově vymalována. Byla zabudována nová podlaha v ceně 20 000 Kč vč. DPH. Dále bylo nainstalováno nové osvětlení v ceně celkem 8 000 Kč. Bylo také vyměněno okno za nové v ceně 16 000 Kč vč. DPH a dveře v ceně 6 000 Kč vč. DPH.

### **3.1.2 Rozlišení úprav**

Zásadní věcí, kterou bylo nutné po provedení úprav udělat, bylo rozlišit, zda se jednalo pouze o opravu nebo o technické zhodnocení. Důležitým faktorem bylo posoudit původní stav objektu a následně zhodnotit, jaký vliv na tento stav měly následné úpravy. Většina úprav byla prováděna téměř v každé místnosti, jen ve výjimečných případech šlo o individuální úpravy (např. v sauně...).

## **Vymalování všech místností v objektu**

Společnost Novák s.r.o. nechala celý objekt nově vymalovat. Na tuto práci si najala firmu, která si vymalování všech místností v objektu vyúčtovala celkem na 150 000 Kč vč. DPH. V tomto případě nelze mluvit o technickém zhodnocení, jedná se o opravy.

## **Instalace nové podlahy**

Ve všech místnostech objektu bylo také nutné nainstalovat novou podlahu. Společnost se rozhodla ve všech místnostech použít plovoucí podlahu. V objektu byly použity dva druhy plovoucí podlahy a to plovoucí podlaha Antik graphit paradone stone a plovoucí podlaha Jablůň, které se od sebe však lišili jen minimálně. Instalaci nových podlah prováděla jedna firma, která si tuto instalaci účtovala v celkové výši za celý objekt včetně práce. Výměna podlahy v celém objektu vyšla celkem na 391 000 Kč vč. DPH. Jelikož se ve všech místnostech objektu původně nacházela jen obyčejná prkenná podlaha, došlo touto instalací k zásadní změně charakteru dané věci, a tudíž se tato výměna podlah dala považovat za technické zhodnocení.

## **Obložení kachličkami**

Další zásadní úpravou bylo nové obložení některých místností kachličkami. Jednalo se konkrétně o pánské a dámské sprchy a šatny. V místnostech se sprchami šlo o rozsáhlejší úpravy, v šatnách se jednalo jen o menší plochy obložení a to kolem sociálního zařízení a umyvadla. Na veškerou práci spojenou s tímto obložáním si společnost najala opět specializovanou firmu, která provedla veškerou práci s tímto obložáním spojenou. Celkem toto obložení vyšlo na 260 000 Kč vč. DPH. Jelikož se v objektu původně žádné obložení nenacházelo, byly tyto úpravy posouzeny jako technické zhodnocení.

### **Instalace sociálního zařízení a umyvadla**

Ve třech místnostech (pánské a dámské šatny, toaleta v druhém patře) bylo nainstalováno nové sociální zařízení a nové umyvadlo. Práci prováděla totožná firma, která prováděla obkládání kachličkami. Celkem byly tedy nainstalovány 3 nové umyvadla a 3 nové sociální zařízení. Celková instalace vyšla společnost na 28 000 Kč vč. DPH. Jelikož se ale jednalo o náhradu starých zařízení za nové, nebylo možné posoudit tyto úpravy jako technické zhodnocení, ale jako opravy.

### **Instalace sprchových koutů**

Instalace sprchových koutů byla provedena ve dvou místnostech a to v pánských a dámských sprchách. V pánských sprchách byly nainstalovány celkem tři sprchové kouty a v dámských sprchách celkem čtyři sprchové kouty v ceně 6 000 Kč vč. DPH/kus. Instalaci prováděla opět stejná firma, která prováděla obložení kachličkami a instalaci sociálního zařízení a umyvadel. Instalace sprchových koutů včetně vyšla celkem na 81 000 Kč vč. DPH (42 000 Kč sprchové kouty, 39 000 Kč příslušenství a práce). Původně se v objektu žádné sprchové kouty nenacházely, tudíž byly tyto úpravy posouzeny jako technické zhodnocení.

### **Instalace zděné příčky v sauně**

V místnosti, která měla být využita jako sauna, bylo nutné vybudovat zděnou příčku, která by místnost rozdělila na dvě části. Na vybudování této příčky si společnost najala zednickou firmu, která si za tuto práci účtovala 50 000 Kč vč. DPH. Dále byly do této příčky nainstalovány speciální prosklené dveře v hodnotě 8 000 Kč vč. DPH. Veškeré tyto práce byly posouzeny jako technické zhodnocení, jelikož se jednalo o zásadní úpravy v objektu.

## **Instalace příslušenství do sauny**

V sauně bylo nutné nainstalovat speciální vybavení, jako např. speciální topení apod., na což si společnost najala specializovanou firmu. Toto příslušenství vyšlo celkem na 50 000 Kč vč. DPH. Do sauny bylo také zabudováno speciální světlo v hodnotě 15 000 Kč vč. DPH. Instalace veškerého tohoto příslušenství byla posouzena jako technické zhodnocení.

## **Výměna dveří**

Kromě místnosti, která byla využita jako sauna, byly v celém objektu vyměněny staré dveře za nové dveře Kongo B 60-L. Celkem bylo vyměněno 15 kusů dveří v ceně 6 000 Kč vč. DPH/kus. Celkem tedy vyšla výměna dveří na 90 000 Kč vč. DPH. Výměna dveří byla posouzena jako oprava, jelikož se nejednalo o žádné speciální dveře, ale pouze o výměnu starého majetku za nový.

## **Výměna oken**

V celém objektu společnost vyměnila stará okna za nová. Jednalo se celkem o 12 kusů oken značky BDL-L o rozměrech 114 x 95 v ceně 16 000 Kč vč. DPH/kus. Celkem za všech 12 kusů oken se jednalo o částku 192 000 Kč vč. DPH. Jelikož původní okna, která se v objektu nacházela, byla pouze obyčejná klasická okna a nová okna, která zde společnost nechala zabudovat, byla speciální dvojité, můžeme tuto výměnu oken posoudit jako technické zhodnocení.

## **Osvětlení**

V každé místnosti byla nainstalována totožná LED stropní svítidla v ceně 2 500 Kč/kus vč. DPH. V celém objektu bylo nainstalováno celkem 42 těchto svítidel. Na instalaci

osvětlení si společnost najala firmu, která si za celkovou instalaci osvětlení v celém objektu naúčtovala celkem 180 000 Kč vč. DPH (105 000 Kč svítidla, 75 000 Kč instalace a příslušenství). Instalaci nového osvětlení společnost provedla ve všech místnostech objektu. Protože šlo pouze o instalaci nového osvětlení místo starého, nebylo možné tuto výměnu považovat za technické zhodnocení. Instalace tohoto osvětlení byla tudíž posouzena jako oprava.

**Tabulka č.1: Souhrn všech úprav**

Provedené úpravy:	cena:	charakter:
Vymalování místností	150 000 Kč	oprava
Plovoucí podlaha (fitcentrum)	80 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (pánské šatny)	25 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (pánské sprchy)	10 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (dámské šatny)	28 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (dámské sprchy)	8 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (kondiční posilování)	60 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (indoor-cycling)	50 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (sauna)	30 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (solárium)	15 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (šatny - 2. patro)	50 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (toaleta)	15 000 Kč	TZH
Plovoucí podlaha (kanceláře)	20 000 Kč	TZH
Výměna oken 3 ks (fitcentrum)	48 000 Kč	TZH
Výměna oken 1 ks (pánské šatny)	16 000 Kč	TZH
Výměna oken 1 ks (dámské šatny)	16 000 Kč	TZH
Výměna oken 2 ks (kondiční posilování)	32 000 Kč	TZH
Výměna oken 2 ks (indoor-cycling)	32 000 Kč	TZH
Výměna oken 2 ks (šatny - 2. patro)	32 000 Kč	TZH
Výměna oken 1 ks (kanceláře)	16 000 Kč	TZH
Osvětlení (fitcentrum)	35 000 Kč	oprava
Osvětlení (pánské šatny)	12 000 Kč	oprava
Osvětlení (pánské sprchy)	8 000 Kč	oprava
Osvětlení (dámské šatny)	12 000 Kč	oprava
Osvětlení (dámské sprchy)	8 000 Kč	oprava
Osvětlení (kondiční posilování)	22 000 Kč	oprava
Osvětlení (indoor-cycling)	25 000 Kč	oprava
Osvětlení (sauna)	10 000 Kč	oprava
Osvětlení (solárium)	5 000 Kč	oprava
Osvětlení (šatny - 2. patro)	25 000 Kč	oprava
Osvětlení (toaleta)	10 000 Kč	oprava
Osvětlení (kanceláře)	8 000 Kč	oprava
Speciální světlo (sauna)	15 000 Kč	TZH
Výměna dveří 15 ks	90 000 Kč	oprava
Sociální zařízení 3 ks	15 000 Kč	oprava
Umyvadlo 3 ks	3 000 Kč	oprava
Instalace soc. zařízení a umyvadla	10 000 Kč	oprava
Obložení (pánské šatny)	10 000 Kč	TZH
Obložení (pánské sprchy)	80 000 Kč	TZH
Obložení (dámské šatny)	10 000 Kč	TZH
Obložení (dámské sprchy)	100 000 Kč	TZH
Obložení (sauna)	60 000 Kč	TZH
Instalace sprchových koutů	81 000 Kč	TZH
Stavební úpravy (sauna)	50 000 Kč	TZH
Instalace speciálních dveří (sauna)	8 000 Kč	TZH
Příslušenství do sauny	50 000 Kč	TZH
<b>TZH celkem:</b>	<b>1 047 000 Kč</b>	
<b>opravy celkem:</b>	<b>448 000 Kč</b>	
<b>celkem:</b>	<b>1 495 000 Kč</b>	



## **4 Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení**

Společnost Novák s.r.o. se s pronajímatelem panem Michálkem dohodla v nájemní smlouvě na výši nájemného 80 000 Kč/měsíc.

Jelikož společnost provedla v objektu úpravy v celkové hodnotě 1 495 000 Kč, musela se s pronajímatelem panem Michálkem dohodnout, jakým způsobem proběhne mezi oběma stranami finanční vyrovnání. Dále bylo v nájemní smlouvě uvedeno, že v případném ukončení nájemní smlouvy nebude nájemce muset uvést prostory do původního stavu.

V této situaci, která nastala, navrhuji dvě možné varianty. První varianta spočívá ve vyfakturování oprav nájemci a druhá varianta vychází z odpočtu oprav pomocí kompenzace nájemného.

### **4.1 Vyfakturování nákladů nájemci**

První možnost byla, že pronajímatel pan Michálek uhradí nájemci společnosti Novák s.r.o. veškeré náklady spojené s úpravami v objektu.

V tomto případě by si pronajímatel pan Michálek mohl navýšit vstupní cenu budovy o celkovou částku technického zhodnocení a následně ji i s tímto technickým zhodnocením odepisovat.

Celkovou částku za opravy by si pan Michálek mohl uplatnit jako daňově uznatelný výdaj. To by tedy znamenalo, že příjmy, které by pan Michálek měl z nájmu daného objektu, by si mohl snížit o tuto částku oprav, čím by si snížil celkový základ daně, což by se v konečném důsledku pochopitelně projevilo v celkovém snížení samotné částky daně.

V tomto případě by se také mohlo stát, že by pronajímatel neuhradil nájemci náklady, které na úpravu objektu použil, s úmyslem vyhnout se zdanění této investice. To by ovšem nebylo možné, jelikož toto neuhrazené zhodnocení majetku by bylo považováno za nepeněžní plnění. Potom by celková částka technického zhodnocení a oprav byla zdaněna (sazba 15%).

Tato varianta ovšem nebyla pro pana Michálka přijatelná, jelikož v té době neměl k dispozici tolik finančních prostředků, aby byl schopen jednorázově uhradit celou částku, kterou pronajímatel využil na úpravy v objektu.

U nájemce společnosti Novák s.r.o. by tato úhrada neměla žádný vliv na samotný základ daně, jelikož by se sice počítala jako příjem, ovšem zároveň by se vykrátila právě s touto částkou, kterou musela společnost investovat do daných úprav, jelikož by se tato částka považovala za výdaj.

## Řešení

Pan Michálek pořídil tuto nemovitost v roce 2006. Její pořizovací cena byla 10 000 000 Kč. Hned v tomto roce ji zařadil do svého obchodního majetku a začal rovnoměrně odepisovat (5. odpisová skupina).

**Tabulka č.2: Původní odpis budovy**

Rok	PC	Odpis	ZC
2006	10 000 000	140 000	9 860 000
2007		340 000	9 520 000
2008		340 000	9 180 000
2009		340 000	8 840 000

K dokončení prací na nemovitosti došlo v únoru roku 2010. Celková částka technického zhodnocení činila 1 047 000 Kč. O tuto částku by pan Michálek navýšil vstupní cenu nemovitosti a pokračoval dále v odepisování.

**Tabulka č.3: Odpis budovy včetně TZH**

Rok	PC	Odpis	ZC
2010	11 047 000	375 598	9 511 402
2011		375 598	9 135 804
2012		375 598	8 760 206
2013		375 598	8 384 608
2014		375 598	8 009 010
2015		375 598	7 633 412

Celková částka oprav na nemovitosti činila 448 000 Kč. Tuto částku by si pan Michálek mohl uplatnit jako daňově uznatelný výdaj. O tuto částku by si tedy snížil příjmy z nájemného dané nemovitosti za rok 2010.

Pan Michálek se s nájemcem dohodl v nájemní smlouvě na výši nájemného 80 000 Kč/měsíc. Příjmy z nájemného za rok 2010 by tedy činily celkem 960 000 Kč. Tyto příjmy by si pan Michálek snížil o částku 448 000 Kč. Základ daně by tedy po tomto odečtu byl 512 000 Kč. Sazba daně činí 15%. Celková daňová povinnost by tedy činila 76 800 Kč.

V případě, kdy by pan Michálek nájemci žádné náklady neuhradil, by se na jeho straně jednalo o nepeněžní plnění. Toto nepeněžní plnění by musel celé zdanit (sazba daně 15%). Z celkové částky za technické zhodnocení a opravy 1495 000 Kč by daň činila 224 250 Kč.

## **4.2 Kompenzace oprav**

Jak již bylo řečeno pronajímatel pan Michálek nebyl v dané chvíli schopen jednorázově uhradit nájemci veškeré náklady spojené s úpravami v objektu, a tudíž se zajímal o druhou možnou variantu, vyrovnání se s nájemcem.

Tato varianta spočívala v tom, že by pronajímatel nájemci náklady spojené s úpravami neuhradil. V tomto případě by nájemce odepisoval celkovou částku technického zhodnocení, kterou v objektu provedl. Toto technické zhodnocení by zařadil do 5.

odpisové skupiny (jelikož majetek, na kterém je provedl, byla stavba, jenž je evidována v páté odpisové skupině) a následně by odepisoval zrychleně či rovnoměrně podle toho, co by pro něj bylo výhodnější.

Nájemce jako společnost provozující wellness centra pochopitelně vede účetnictví. Proto by dále mohl vyfakturovat celkovou částku oprav a dohodnout se s pronajímatelem na odpočet oprav pomocí kompenzace nájemného. V tomto případě by tedy nájemce po určitý čas neplatil nájemné, nebo pouze jeho část.

### **Řešení:**

Nájemce po dokončení úprav v únoru roku 2010 by začal odepisovat částku technického zhodnocení, která činí 1 047 000 Kč. Toto technické zhodnocení by zařadil do 5. Odpisové skupiny (odpisová skupina podle majetku, na kterém bylo provedeno – stavba) a začal odepisovat. Nájemce by se mohl rozhodnout jak pro zrychlené, tak pro rovnoměrné odepisování. Toto rozhodnutí by záviselo především na současné finanční situaci společnosti a na budoucích finančních záměrech firmy.

### **Rovnoměrný odpis:**

**Tabulka č.4: TZH – rovnoměrný odpis**

Rok	PC	Odpis	ZC
2010	1 047 000	14 658	1 032 342
2011		35 598	996 744
2012		35 598	961 146
2013		35 598	925 548
2014		35 598	889 950
2015		35 598	854 352

## **Zrychlený odpis:**

**Tabulka č.5: TZH – zrychlený odpis**

Rok	PC	Odpis	ZC
2010	1 047 000	34 900	1 012 100
2011		67 474	944 626
2012		65 147	879 479
2013		62 820	816 659
2014		60 494	756 165
2015		58 167	697 998

O tyto odpisy by si následně nájemce každý rok snižoval základ daně, což by pochopitelně mělo pozitivní vliv na jeho daňovou povinnost. V tomto případě bych nájemci doporučil zrychlený odpis, jelikož technické zhodnocení muselo být zařazeno do 5. odpisové skupiny (podle majetku, na kterém bylo provedeno – stavba). V páté odpisové skupině se majetek odepisuje po dobu 30 let, což by pro nájemce nebylo výhodné, jelikož je pravděpodobné že by vzhledem k délce doby odepisování tento odpis celý nevyužil.

Co se týče oprav, celková částka oprav provedených na nemovitosti činila 448 000 Kč. Společnost Novák s.r.o. by tedy tuto částku pronajímateli vyfakturovala a následně by se s ním dohodla na odpočet těchto oprav pomocí kompenzace nájemného.

V mém návrhu kompenzací oprav jsem vypracoval dva možné způsoby provedení těchto oprav a to plnou a padesátiprocentní kompenzací. Ovšem možnosti kompenzace jsou široké a dá se dohodnout prakticky jakákoliv varianta podle potřeb účastníků smlouvy.

Při výpočtech těchto kompenzací vycházíme z výše stanoveného měsíčního nájemného 80 000 Kč. Jelikož se společnost Novák s.r.o. dohodla v nájemní smlouvě s panem Michálkem na splácení nájemného předem, týkala by se tato kompenzace až měsíce března a měsíců následujících po něm.

### **Plná kompenzace:**

Při plné kompenzaci by nájemce nemusel platit po dobu 5 měsíců žádné nájemné. Šestý měsíc by se kompenzovala jen zůstatková částka 48 000 Kč a zbylých 32 000 Kč by musel již nájemce uhradit. Dále by už nájemce platil nájemné běžným způsobem a v plné výši.

**Tabulka č.6: Plná kompenzace oprav**

měsíc/rok	částka	zbývající částka
březen 2010	80 000	368 000
duben 2010	80 000	288 000
květen 2010	80 000	208 000
červen 2010	80 000	128 000
červenec 2010	80 000	48 000
srpen 2010	48 000	0

### **Padesátiprocentní kompenzace:**

Při padesátiprocentní kompenzaci by nájemce platil po dobu jedenácti měsíců poloviční nájemné v částce 40 000 Kč. Ve dvanáctém měsíci by si kompenzoval jen zůstatkovou částku 8 000 Kč, doplatil by zbylou částku 72 000 Kč a další měsíc již pokračoval běžným způsobem a v plné výši.

**Tabulka č.7: Padesátiprocentní kompenzace oprav**

měsíc/rok	částka	zbývající částka
březen 2010	40 000	408 000
duben 2010	40 000	368 000
květen 2010	40 000	328 000
červen 2010	40 000	288 000
červenec 2010	40 000	248 000
srpen 2010	40 000	208 000
září 2010	40 000	168 000
říjen 2010	40 000	128 000
listopad 2010	40 000	88 000
prosinec 2010	40 000	48 000
leden 2011	8 000	8 000
únor 2011	8 000	0

## 5 Závěr

Cíle mé bakalářské práce byly splněny. Cílem práce bylo *navrhnoutí možných variant řešení finančního vyrovnaní mezi nájemcem a pronajímatelem*. Prostřednictvím svojí bakalářské práce jsem chtěl především ukázat způsoby, jak se může nájemce nebytových prostor s pronajímatelem finančně vyrovnat a jaké budou mít tyto kroky vliv na problematiku zdanění jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele. Tyto skutečnosti jsem v mojí práci demonstroval na případu, kdy si společnost najme určité nebytové prostory za účelem podnikání a následně na nich provede zásadní stavební úpravy.

V řešení tohoto příkladu jsem vycházel z teoretických poznatků, kterými jsem se zabýval v první části svojí práce. Hlavními zdroji pro mě byly občanský zákoník a zákon o daních z příjmů.

V daném případě jsem doporučil řešit tento problém pomocí odepisování technického zhodnocení na straně nájemce a odpočet oprav pomocí kompenzace nájemného. Tato varianta by ovšem nemusela být ideální u jiných případů. Smyslem této bakalářské práce bylo tudíž navrhnout možná řešení, ze kterých by si každý mohl vybrat právě tu variantu, která by mu nejvíce vyhovovala.

## Seznam použité literatury

### Monografické publikace

- [1] ČOUKOVÁ-POKORNÁ, P. *Daňové a účetní problémy v roce 2008 v souvislostech se zákonem o stabilizaci veřejných rozpočtů + CD*. Praha: 1.VOX, 2008. 212 s. ISBN 978-80-86324-73-9
- [2] DUŠEK, J. *Daně z příjmů 2009 – přehledy, daňové a účetní tabulky*. Praha: Grada, 2009. 200 s. ISBN 978-80-247-3021-9
- [3] JAROŠ, T. *Daň z příjmů právnických osob v účetnictví 2008/2009, praktický průvodce*. Praha: Grada, 2009. 192 s. ISBN 978-802472950-3
- [4] KLABÍK, P. *Zákon o daních z příjmů 2010*. Praha: Eurounion, 2010. 510 s. ISBN 978-80-7317-083-7
- [5] MARKOVÁ, H. *Daňové zákony, úplná znění platná k 1. 1. 2010*. Praha: Grada Publishing, 2010. 280 s. ISBN 978-80-247-3206-0
- [6] NOVÁKOVÁ, H. *Nájem a správa nebytových prostor*. Praha: Bova Polygon, 2008. 160 s. ISBN 978-80-7273-148-0
- [7] PELC, V. *Daňové výdaje 2008*. Praha: Computer Press, 2008. 152 s. ISBN 978-80-251-1918-1
- [8] PITTERLING, M. *Daňově uznatelné výdaje (100 otázek a odpovědí)*. Praha: ASPI, 2007. 120 s. ISBN 978-80-7357-307-2
- [9] VANČUROVÁ, A., LÁCHOVÁ, L. *Daňový systém ČR 2010*. Praha: 1.VOX, 2008. 356 s. ISBN 978-80-86324-86-9

### Internetové zdroje

- [10] *Nájem nebytových prostor*. [online]. 2010 [cit. 2010-04-25]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/clanky/najem-nebytovych-prostor-prava-a-povinnosti/>>. Poslední aktualizace 03.7.2007.



## Seznam tabulek

Tabulka č.1: Souhrn všech úprav .....	43
Tabulka č.2: Původní odpis budovy .....	45
Tabulka č.3: Odpis budovy včetně TZH.....	46
Tabulka č.4: TZH – rovnoměrný odpis .....	47
Tabulka č.5: TZH – zrychlený odpis .....	48
Tabulka č.6: Plná kompenzace oprav .....	49
Tabulka č.7: Padesátiprocentní kompenzace oprav .....	49